



## Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

DIR.CENTRALE: CATASTO

Circolare del 08/01/1999 n. 13

### Oggetto:

D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonche' delle commissioni censuarie, in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Adempimenti in materia di revisione delle zone censuarie e delle microzone comunali.

### Sintesi:

Adozione delle istruzioni tecniche recanti le motivazioni e le finalita' del processo di rinnovamento del catasto e le nuove metodologie operative da adottare per la nuova articolazione del territorio in zone censuarie e microzone comunali.

### Testo:

Come e' noto, il regolamento in oggetto prevede un completo processo revisionale, mirato a razionalizzare il sistema tecnico-estimale catastale, principalmente attraverso i seguenti nuovi strumenti:

- articolazione del territorio comunale in microzone;
- determinazione delle rendite con procedura automatica e criteri che fanno ricorso a specifici parametri valutativi del fattore posizionale (area) e del fattore edilizio (costruzione);
- adozione dell'unita' di misura "metro quadrato" di superficie come parametro di consistenza delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria;
- adozione di un nuovo quadro di qualificazione generale delle unita' immobiliari;
- partecipazione dei Comuni alle operazioni revisionali.

In relazione alle rilevanti innovazioni portate dal regolamento in esame ed alla pluralita' dei soggetti coinvolti sia in qualita' di attori che di destinatari, questa Direzione, nei mesi scorsi - oltre ai numerosi incontri sviluppati con i vertici direttivi ed operativi periferici del Dipartimento - ha dato un forte impulso alle attivita' di informazione, attraverso convegni, giornate di studio e seminari cui hanno partecipato gli Enti istituzionalmente coinvolti, quali Comuni, Province, e Comunita' Montane, nonche' rappresentanze delle categorie professionali e associazioni di categorie, che tutelano la proprieta' immobiliare.

In particolare questa Direzione, in collaborazione con la Scuola Centrale Tributaria e con l'Associazione Nazionale dei Comuni d'Italia, ha organizzato numerosi corsi rivolti a tecnici e amministratori degli Enti locali, e a tecnici liberi professionisti.

Parimenti, sono stati organizzati corsi ai quali sono intervenuti funzionari di tutti gli Uffici periferici, nell'ambito dei quali e' stato ampiamente illustrato l'intero processo revisionale ed in particolare la prima fase operativa relativa alla revisione delle zone censuarie e alla formazione delle microzone. In occasione dei suddetti corsi, oltre a specifico materiale didattico e a prodotti di ausilio alle suddette attivita', sono state fornite indicazioni metodologiche circa le operazioni sopra precisate e soprattutto e' stata impressa una forte accelerazione alle attivita' informativa e collaborativa con gli Enti locali.

All'attualita' queste attivita' propedeutiche, che hanno interessato tutti i Comuni, possono ritenersi in larga misura concluse.

Parallelamente, sul piano operativo, sono state condotte importanti sperimentazioni da parte degli Uffici periferici e degli Enti locali, in modo autonomo ovvero in stretta collaborazione, che hanno portato alla realizzazione di studi esecutivi della microzonizzazione sia in centri modesti che in rilevanti aree metropolitane, quali, ad esempio, Milano, Napoli, Torino e Venezia.

In relazione alle risultanze delle sperimentazioni condotte, agli studi specificamente effettuati, alle osservazioni pervenute ed ai pareri acquisiti, nell'allegata istruzione tecnica sono stati raccolti in modo organico gli indirizzi interpretativi ed operativi - già in larga misura anticipati nelle sedi sopra richiamate - e le ulteriori modalità applicative utili per coordinare e condurre in modo uniforme su tutto il territorio nazionale le operazioni di revisione delle zone censuarie e di formazione delle microzone comunali.

Codeste Direzioni avranno cura di inoltrare tempestivamente la presente circolare agli Uffici periferici ricadenti nelle circoscrizioni territoriali di competenza anche al fine di pubblicizzarla presso le amministrazioni locali interessate - fornendo nel contempo assicurazione di adempimento alla scrivente. Si precisa infine che l'allegata istruzione sarà disponibile anche sul sito internet del Ministero delle finanze all'indirizzo [www.finanze.it](http://www.finanze.it).  
MINISTERO DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DIREZIONE CENTRALE DEL CATASTO, DEI SERVIZI GEOTOPOCARTOGRAFICI E DELLA CONSERVAZIONE DEI RR.II.

ISTRUZIONE TECNICA PER LA DEFINIZIONE DELLE  
ZONE CENSUARIE E DELLE MICROZONE

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 MARZO 1998, N. 138 REGOLAMENTO RECANTE NORME PER LA REVISIONE GENERALE DELLE ZONE CENSUARIE, DELLE TARIFFE D'ESTIMO DELLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE E DEI RELATIVI CRITERI NONCHE' DELLE COMMISSIONI CENSUARIE IN ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 3, COMMI 154 E 155, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N. 662.

Roma, gennaio 1999

INDICE

1. FINALITA' E MOTIVAZIONI DEL PROCESSO DI RINNOVAMENTO DEL CATASTO DEI FABBRICATI ALLA LUCE DELLE REVISIONI DETTATE DALL'ART. 3, COMMI 154 E 155, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N. 662, COME DISCIPLINATE DAL REGOLAMENTO APPROVATO CON D.P.R. 23 MARZO 1998, N. 138.
  2. LE OPERAZIONI PRELIMINARI, DI INDIRIZZO E DI COORDINAMENTO DELLE ATTIVITA' REVISIONALI
  3. LA NUOVA ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AI FINI DELLA FORMAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA TECNICO-ESTIMALE
    - 3.1 Riferimenti generali
    - 3.2 Interazione tra zone censuarie e microzone comunali
    - 3.3 Evoluzione normativa
  4. LA REVISIONE DELLE ZONE CENSUARIE
    - 4.1 Definizione e finalità della zona censuaria
    - 4.2 Operazioni preliminari
    - 4.3 Metodologia operativa
    - 4.4 Approvazione della perimetrazione delle zone censuarie
  5. LA FORMAZIONE DELLE MICROZONE COMUNALI
    - 5.1 Definizione, caratteri e finalità della microzona
    - 5.2 Criteri per la definizione della microzona parametrizzazione dei caratteri qualitativi della microzona accertamento dei caratteri quantitativi della microzona particolari casi di formazione della microzona
    - 5.3 Metodologia operativa (diretta ed indiretta)
    - 5.4 Schematizzazione di possibili articolazioni del territorio:
      - Comuni marginali per popolazione ed estensione dei centri abitati
      - Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entità
      - Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità
      - Comuni con rilevanti agglomerati urbani o metropolitani
    - 5.5 Esecuzione delle operazioni preliminari elaborati per l'individuazione delle microzone
    - 5.6 Approvazione delle microzone
    - 5.7 Coordinamento delle operazioni
- Allegato n. 1 - Formazione delle microzone comunali. Schema della metodologia indiretta.
- Allegato n. 2 - Formazione delle microzone comunali. Schema della metodologia diretta.
- Allegato n. 3 - Indicazioni per la uniforme denominazione delle microzone.
- Allegato n. 4 - Definizione delle microzone comunali. Strumenti di ausilio per la definizione delle microzone (MICROCOM).
- Allegato n. 5 - Definizione delle microzone comunali. Esempi di guida per la formazione di microzone con stralcio di territorio da uno o

piu' fogli catastali.

Allegato n. 6 - Riepilogo cronologico delle attivita' relative alla formazione delle microzone ed alla revisione delle zone censuarie.

N.B.: Nel testo delle presenti istruzioni, rispetto all'originale, sono stati eliminati alcuni refusi di stampa ed apportate alcune modifiche marginali per una migliore chiarezza e leggibilita'.

1 - FINALITA' E MOTIVAZIONI DEL PROCESSO DI RINNOVAMENTO DEL CATASTO DEI FABBRICATI ALLA LUCE DELLE REVISIONI DETTATE DALL'ART. 3, COMMI 154 E 155, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N. 662, COME DISCIPLINATE DAL REGOLAMENTO APPROVATO CON D.P.R. 23 MARZO 1998, N.138.

Con la pubblicazione nella G.U. del 12 maggio 1998 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e' stato fornito all'amministrazione catastale ed ai comuni lo strumento regolamentare di riferimento per la concreta attuazione del processo revisionale del sistema tecnico estimativo del catasto dei fabbricati, previsto dall'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

La portata del processo, per i contenuti sostanziali degli interventi previsti e perche' lo stesso riguarda la totalita' degli elementi dell'inventario catastale, e' tale da potere essere paragonata solo alle attivita' di impianto per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Di fatto si tratta di una profonda rivisitazione dei criteri di inventariazione e di classamento del patrimonio immobiliare, fondata su parametri posizionali ed edilizi opportunamente ponderati e rappresentativi rispettivamente dell'apprezzamento di mercato della qualita' urbana ed ambientale dei luoghi ove l'immobile e' ubicato, e della qualita' edilizia del fabbricato e della singola unita' immobiliare.

In particolare le nuove disposizioni prevedono le modalita' di:

- a) revisione delle zone censuarie;
- b) articolazione del territorio comunale in microzone;
- c) determinazione della superficie per tutte le unita' immobiliari a destinazione ordinaria sulla base del parametro "metro quadrato";
- d) revisione dei quadri di qualificazione e classificazione;
- e) revisione delle tariffe d'estimo;
- f) revisione dei criteri di classamento;
- g) revisione del classamento delle unita' immobiliari urbane;
- h) determinazione della rendita catastale per tutte le categorie, ivi comprese quelle appartenenti ai gruppi speciali.

Inoltre, sono state ridefinite le competenze. Di fatto, unitamente agli uffici del Dipartimento del territorio, interessati da attivita' specifiche e di coordinamento, sono chiamate, per la prima volta, a svolgere un ruolo attivo ed incisivo anche le amministrazioni comunali.

Di contro le funzioni di garanzia e di perequazione (nonche' arbitrali per le controversie in tema di formazione delle microzone) saranno garantite, come nel passato, dalle commissioni censuarie provinciali e dalla commissione censuaria centrale, le quali, per l'occasione, sono state ridefinite nella loro composizione, con la previsione partecipativa in particolare di qualificate rappresentanze, designate - oltre che dall'amministrazione catastale - anche dai comuni, dalle province, dalle regioni, nonche' dalle categorie professionali maggiormente interessate all'aggiornamento del catasto dei terreni e dei fabbricati.

Le finalita' specifiche del processo revisionale sono chiaramente da individuare nella volonta' del legislatore di assicurare al sistema impositivo immobiliare idonei livelli di equita' e perequazione, da un lato, attraverso un rinnovamento profondo della struttura del sistema catastale, dall'altro, attraverso una rilettura di tutto il patrimonio immobiliare del Paese, nonche' l'introduzione di meccanismi che garantiscano nel tempo la puntuale registrazione delle dinamiche territoriali e del mercato immobiliare, e quindi un tempestivo aggiornamento del sistema medesimo.

I requisiti posti alla base del processo rinnovativo sono la uniformita', la oggettivita' e, come gia' rappresentato, la trasparenza del sistema; le risultanze estimali del processo devono infatti risultare comprensibili e verificabili dal cittadino-utente.

Questi obiettivi vengono perseguiti attraverso una metodologia di classamento, definita parametrica - in quanto fondata su parametri e coefficienti, rappresentativi dell'apprezzamento di mercato dei caratteri

posizionali ed edilizi degli immobili - ed una gestione informatizzata del sistema.

I suddetti caratteri permettono di garantire al sistema medesimo, come già sopra evidenziato, anche l'indispensabile requisito di dinamicità, e quindi di seguire nel tempo le dinamiche territoriali e del mercato immobiliare con la richiesta tempestività.

Le finalità generali delle revisioni in esame, tenuto conto dei paralleli processi rinnovatori avviati dal Dipartimento del territorio, sono da individuare soprattutto:

- nella maggiore certezza dei diritti reali sugli immobili (perseguita anche e soprattutto con l'integrazione degli archivi catastali con quelli delle conservatorie dei rr.ii.);

- nella realizzazione di un più efficace strumento di supporto alla conoscenza, gestione e pianificazione del territorio e dell'ambiente (perseguibile attraverso il miglioramento della qualità interna del sistema catastale, ma anche mediante la correlazione e l'interoperabilità con i sistemi comunali e di altri enti che gestiscono dati territoriali).

Da tale constatazione discende la forte necessità di potenziare un efficace sistema di controllo alla cui base non può che esservi un rapido aggiornamento degli atti catastali, sia riguardo ai soggetti che agli oggetti ivi iscritti.

Circa le motivazioni alla base del processo, appare opportuno sinteticamente ricordare come queste trovano fondamento:

- nella obsolescenza dell'attuale normativa e nella mancata attivazione di idonee revisioni dall'epoca di formazione ad oggi.

Il sistema del catasto edilizio urbano, così come normativamente e tecnicamente progettato negli anni '40, riflette la sostanziale staticità del territorio alla suddetta epoca, un territorio cioè ben lontano dalle dinamiche che hanno caratterizzato i sistemi urbani nei decenni successivi. I presidi previsti dall'ordinamento per l'aggiornamento del sistema - le revisioni generali e parziali - si sono rivelati nel tempo inagibili o comunque inefficaci, a ragione di quanto sopra richiamato, ma anche per motivi diversi. Di fatto, successivamente alla formazione del catasto urbano e fino al 1992, nessuna revisione è stata mai attivata, a causa soprattutto della forbice esistente tra la scarsa attenzione politica e sociale al problema, e le ingenti risorse umane, finanziarie e temporali che un progetto di revisione avrebbe richiesto. La mancata attivazione di queste operazioni non ha consentito al sistema catastale di recepire le radicali trasformazioni territoriali verificatesi negli ultimi cinquanta anni. Segnatamente non sono state registrate le radicali modifiche del tessuto dei centri urbani, ascrivibili sia a fenomeni di urbanesimo che di terziarizzazione dei centri storici, nonché quelle relative ai caratteri tipologici, costruttivi e funzionali degli oggetti immobiliari.

Conseguentemente, zone della città, periferiche o degradate al momento della formazione del catasto, allo stato attuale possono essere definite semicentrali, in qualche caso centrali, e comunque di pregio, senza che siano state operate - come già rilevato - le dovute revisioni del classamento delle unità immobiliari in esse ubicate. Inoltre, non sono certamente da trascurare i fenomeni di degrado, per obsolescenza e vetustà degli immobili già censiti, non recepiti dal sistema per l'assenza dei suddetti interventi di rinnovamento e perequativi. C'è da osservare peraltro come gli strumenti tradizionali di aggiornamento, ed i conseguenti lunghi tempi per il completamento delle operazioni, non avrebbero comunque garantito al sistema il pregiudiziale requisito della dinamicità nella registrazione delle modifiche territoriali e del mercato immobiliare.

All'attualità, invece, grazie alle intervenute innovazioni tecnologiche, che consentono di supportare e sviluppare complesse operazioni riguardanti milioni di dati, l'obiettivo revisionale appare perseguibile con l'impiego di risorse integrative ragionevolmente limitate e compatibili con il bilancio del Paese. È da sottolineare pure come recentemente sono state introdotte nell'ordinamento catastale notevoli innovazioni, che hanno inciso in modo strutturale sulla dinamica dell'aggiornamento degli archivi ed in particolare sul classamento delle unità immobiliari urbane (in una certa misura anticipando, nell'ordinario operare, criteri posti oggi a base del processo revisionale in esame), tali da precludere nel futuro la formazione di arretrato. Al riguardo non meno rilevante appare anche la

contestuale attribuzione di competenze sempre piu' ampie alle categorie professionali - notai, ingegneri, architetti, agronomi, geometri, periti edili e agrari - che garantiscono in rilevante misura l'alimentazione del sistema, attraverso la rilevazione e la registrazione delle dinamiche immobiliari;

- nell'accresciuto peso dell'imposizione fiscale sugli immobili.

Nell'ambito della riforma disegnata negli anni settanta, la fiscalita' riguardante i beni immobili aveva un peso del tutto marginale rispetto all'ammontare complessivo del gettito fiscale. Inoltre la base imponibile catastale, come e' noto costituita dal reddito ordinariamente dispiegabile da un immobile, era correttamente utilizzata ai soli fini dell'imposizione diretta. L'istituto catastale in quegli anni rilevava soprattutto per i profili della pubblicita' immobiliare, disciplinati dal codice civile, che impongono negli atti pubblici l'univoca individuazione del bene oggetto di transazione attraverso gli identificativi catastali. Ben diverso e' il quadro attuale, che sottende il rinnovato interesse per il catasto. Di fatto, in seguito all'introduzione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) ed alla contestuale revisione degli estimi operata dall'amministrazione nel 1992, il gettito tributario del settore immobiliare, correlato direttamente o indirettamente ai redditi catastali, ha superato i cinquantamila miliardi, corrispondente ad oltre il 10% della totalita' delle entrate tributarie dello Stato. Ma soprattutto e' da rilevare come, all'attualita', una quota del suddetto gettito, superiore al 50%, e' destinata ad alimentare la fiscalita' locale e garantire in larga misura le risorse finanziarie necessarie agli enti locali medesimi.

E' pero' da osservare come proprio questa circostanza abbia introdotto (ex lege) ulteriori distorsioni e sperequazioni nel sistema impositivo, in quanto il riferimento ad un parametro reddituale (qual'e' la rendita catastale) - gia' assunto facoltativamente per la determinazione dell'imposta sui trasferimenti - e' diventato praticamente obbligatorio per l'I.C.I.; quanto sopra nel presupposto di una relazione di proporzionalita' costante nel tempo e nello spazio tra il valore reddituale e quello patrimoniale di un immobile, che non trova alcuna giustificazione nella teoria economica estimativa, ne' alcun riscontro nelle libere espressioni del mercato immobiliare.

- nelle incoerenze del sistema per effetto dell'obsolescenza dei criteri di formazione e conservazione.

Le incoerenze sono legate principalmente all'utilizzazione del parametro di consistenza delle abitazioni (vano catastale); infatti questa circostanza ha comportato non di rado l'attribuzione di una diversa consistenza in vani, nonche' di una diversa redditivita', ad unita' immobiliari del tutto similari e di pari superficie. Inoltre, anche le tipologie catastali, non avendo recepito le modificazioni e le innovazioni tipologiche, funzionali e costruttive, che nel tempo si sono registrate, non riflettono in modo adeguato i caratteri dell'attuale universo immobiliare, risultando nella sostanza ancorate al quadro di qualificazione definito all'atto della formazione del catasto edilizio urbano.

Ulteriori incoerenze sono da attribuire all'alea connessa alla discrezionalita' che, in alcuni casi, puo' aver caratterizzato le operazioni di classamento, specie ove si consideri che queste operazioni sono state effettuate da piu' generazioni di tecnici. In particolare sono da rilevare significative disomogeneita' ed incoerenze di classamento, in tutti quei contesti che nel tempo hanno subi'to una profonda evoluzione urbanistica, sociale ed economica. Infine, non appare superfluo ricordare anche gli effetti sperequativi di decisioni adottate dal giudice tributario, in tutti i casi in cui le stesse hanno determinato variazioni nel classamento e nella rendita dell'unita' oggetto di ricorso, rispetto ad altre similari, site per esempio nello stesso fabbricato;

- negli effetti della revisione generale degli estimi operata dall'amministrazione nel 1992 e dei ricorsi presentati dai comuni ai sensi della legge n. 75 del 1993.

Come gia' in precedenza e' cenno, solo nell'anno 1992, cioe' a distanza di circa trent'anni dall'entrata in conservazione del catasto edilizio urbano, e' stata operata la prima revisione generale degli estimi delle unita' immobiliari urbane.

E' noto, peraltro, come la suddetta operazione, per specifica previsione

legislativa, sia stata esperita senza procedere contestualmente ad una revisione del classamento delle unita' immobiliari, e cioe' ad una rilettura tecnico-estimale del territorio, idonea ad aggiornare e perequare i redditi catastali in coerenza con la nuova realta' del mercato immobiliare. La rivalutazione operata, di natura quindi precipuamente monetaria, con incrementi medi dei valori catastali dell'ordine del 70%, ha prodotto l'effetto di esaltare in termini assoluti anche i redditi catastali affetti da errori ed in definitiva le incoerenze estimali del sistema. Gli stessi ricorsi presentati da circa 1.700 comuni, ai sensi della legge n. 75 del 1993, hanno creato di frequente ulteriori sperequazioni, in quanto le relative decisioni (di norma favorevoli al ricorrente con effetto di abbattimento delle tariffe d'estimo) sono risultate efficaci per il solo comune promotore del ricorso e non per quelli limitrofi, con la conseguenza di generare condizioni di forte disparita' di trattamento per unita' site in comuni confinanti, ma caratterizzate, nella realta', da una sostanziale omogeneita' dei relativi valori immobiliari;

- nei livelli di convenzionalita' degli attuali redditi catastali, non rappresentativi dei valori immobiliari ordinariamente espressi dal mercato corrente.

Le rendite riportate negli atti catastali, per i criteri di determinazione seguiti e per la progressiva liberalizzazione degli affitti degli immobili urbani - intervenuta successivamente alla determinazione delle rendite stesse - non rappresentano la redditivita' ordinaria netta delle unita' immobiliari urbane. Cio' e' evidente ove si consideri che, con riferimento all'intero territorio nazionale, la rendita media di un'unita' immobiliare ad uso abitativo (che dovrebbe rappresentare appunto la suddetta redditivita' annua netta) risulta poco superiore a un milione di lire e come su questa redditivita' convenzionale l'imposta comunale sugli immobili e l'imposizione diretta incidono nella misura media del 50% circa, cioe' in una misura apparentemente quasi espropriativa. La revisione generale in esame, registrando i reali livelli medi ordinari espressi dal mercato, garantira' al sistema - oltre ad una maggiore equita' - anche la massima trasparenza per quanto concerne i profili della reale incidenza impositiva del settore immobiliare.

## 2 - LE OPERAZIONI PRELIMINARI, DI INDIRIZZO E DI COORDINAMENTO DELLE ATTIVITA' REVISIONALI

La complessita' e la vastita' delle operazioni, sinteticamente descritte nel primo capitolo, hanno comportato la necessita' di:

- dare corso ad un'intensa attivita' di studio, per la progettazione esecutiva del processo;
- promuovere un'ampia attivita' organizzativa, per l'individuazione di un modello idoneo ad assicurare l'uniformita' dei lavori su tutto il territorio nazionale, nonche' la tempestiva modifica, ove necessario, degli indirizzi operativi;
- sviluppare un efficace sistema di monitoraggio in ogni fase dei lavori.

Per quanto rappresentato in precedenza i momenti salienti del processo revisionale possono accorparsi nelle seguenti fasi:

- a) articolazione del territorio in zone censuarie e microzone,
- b) predisposizione dei quadri di qualificazione, classificazione e dei prospetti delle tariffe,
- c) determinazione della consistenza delle unita' immobiliari e dei parametri di classamento automatico,
- d) revisione del classamento e delle rendite, pubblicizzazione, trattazione dei reclami, pubblicazione delle risultanze e gestione del contenzioso.

Per ciascuna delle suddette fasi saranno emanate specifiche istruzioni, preliminarmente all'avvio delle relative operazioni, ovvero in corso d'opera, atte a fornire indirizzi e chiarimenti, ed uniformare le attivita' revisionali che saranno sviluppate dagli uffici periferici del Dipartimento, per quanto concerne i profili sia formali sia sostanziali.

In particolare, in relazione alla pluralita' ed al numero dei soggetti coinvolti dal processo revisionale, sia in qualita' di attori che di destinatari, assume un ruolo rilevante l'attivita' di informazione e formazione, oltre che del personale degli uffici periferici anche degli enti istituzionalmente coinvolti, comuni, province e comunita' montane, nonche' delle categorie professionali e delle associazioni di categoria, che tutelano la proprieta' immobiliare.

Perseguendo tale finalita', nei mesi scorsi sono stati organizzati - sia autonomamente, sia in collaborazione con la Scuola Centrale Tributaria e con l'Associazione Nazionale Comuni d'Italia (ANCI) - corsi e seminari rivolti al personale interno, ai professionisti, ai tecnici ed agli amministratori degli enti locali.

Nell'ambito dei suddetti corsi, cui sono intervenuti funzionari di tutti gli uffici periferici dell'amministrazione, e' stato ampiamente illustrato l'intero processo revisionale ed in particolare la prima fase operativa relativa alla revisione delle zone censuarie e alla formazione delle microzone. Oltre a specifico materiale didattico ed a prodotti di ausilio, sono stati forniti indirizzi metodologici interessanti le operazioni revisionali in esame, e soprattutto e' stata promossa un'estesa azione informativa e collaborativa con gli enti locali coinvolti nelle suddette operazioni.

Inoltre, sono state condotte importanti sperimentazioni da parte degli uffici periferici e degli enti locali, in modo autonomo ovvero in stretta collaborazione, che hanno portato alla realizzazione della microzonazione sia in centri modesti che in rilevanti aree metropolitane, quali Milano, Napoli, Torino e Venezia.

In relazione alle risultanze delle sperimentazioni condotte, che peraltro costituiscono utili modelli di riferimento, agli studi specificamente effettuati ed alle osservazioni pervenute dagli uffici e dagli enti locali, nella presente istruzione sono stati raccolti in modo organico gli indirizzi interpretativi ed operativi - per quanto detto, gia' in larga misura anticipati nelle sedi sopra richiamate - necessari soprattutto per coordinare e condurre in modo uniforme su tutto il territorio nazionale le operazioni di revisione delle zone censuarie e di formazione della microzone comunali.

### 3 - LA NUOVA ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AI FINI DELLA FORMAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA TECNICO-ESTIMALE.

#### 3.1 - Riferimenti generali

Fra i principali contenuti innovativi del regolamento in esame, rilevano i criteri per l'articolazione del territorio provinciale in zone censuarie, la cui nozione e' stata rivisitata anche in seguito alla introduzione della nuova entita' microzona comunale. La nuova nozione di zona censuaria, peraltro in coerenza con alcune modifiche gia' introdotte dalla legge 30 dicembre 1989, n. 427, supera il tradizionale limite del perimetro comunale, previsto dall'art. 5 del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142. Infatti, in base alla nuova disciplina e' possibile identificare detto limite anche nell'intero territorio provinciale, sempreche' lo stesso risulti caratterizzato da condizioni di omogeneita' ambientale e socio-economica. Queste linee, invero, erano gia' state anticipate dal legislatore con l'art. 11, comma 2, del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni nella legge 13 maggio 1988, n. 154, che prevede, in carenza di idonei specifici livelli tariffari, la facolta' di eseguire il classamento delle unita' immobiliari per comparazione con il quadro di tariffe di altra zona censuaria del medesimo comune, ovvero di altro comune della medesima provincia, che presenti analogie nei caratteri socio-economici e nelle tipologie edilizie.

Per quanto sopra evidenziato la zona censuaria e' destinata a rappresentare di norma un ampio comprensorio, avente elementi di omogeneita' morfologico-ambientale e socio-economica e ad identificarsi con un territorio sovracomunale, quale ad esempio quello di una comunita' montana, di un circondario, di un consorzio di comuni o anche quello della intera provincia (cfr. schema di fig. 1).

omissis

La zona censuaria rileva sia per i profili giuridici che per quelli operativi, in quanto la scala dei quadri tariffari, relativi a ciascuna categoria catastale, costituiscono, una volta pubblicati nella Gazzetta Ufficiale:

- il riferimento giuridico per l'intera zona censuaria e quindi per ogni comune nella stessa ricompreso,
- il riferimento operativo per la successiva individuazione dei segmenti della suddetta scala tariffaria, da correlare a ciascun comune e microzona comunale ricadenti nella zona censuaria (figure 5 e 6).

Questa nuova struttura della zona censuaria consente di poter avviare alle tradizionali ed onerose procedure di integrazione dei quadri tariffari, che nel passato era necessario attivare, ogni qual volta le condizioni socio-economiche di un comune mutavano rispetto a quelle dell'epoca

censuaria di riferimento degli estimi. Con la nuova disciplina, ai fini del classamento sara' possibile utilizzare - nell'ipotesi ordinaria di zona censuaria sovracomunale - l'intera scala tariffaria relativa all'insieme dei comuni costituenti la zona censuaria in cui e' ubicato l'immobile.

Detta entita' territoriale, cosi' rivisitata, presenta una notevole affinita' con la zona territoriale omogenea prevista dalla citata legge n. 427 dell'anno 1989, che di fatto non ha trovato pratica attuazione. E' da rilevare comunque come la nuova nozione di zona censuaria non preveda, tra i requisiti, quello dell'uniformita' della tipologia edilizia delle costruzioni. Contestualmente, con la nuova entita' microzona - sottozona del comune, ovvero della zona censuaria (nel caso eccezionale in cui la stessa identifichi una porzione di territorio comunale) - caratterizzata da una omogeneita' e uniformita' di valori/redditi degli immobili, oltre a fornire trasparenza ai criteri di attribuzione della rendita, viene introdotto un indubbio fattore di perequazione esterna nelle operazioni revisionali degli estimi, nonche' di dinamicita' per i futuri aggiornamenti estimali a regime.

### 3.2 - Interazione tra zone censuarie e microzone comunali

Il comma 1, dell'articolo 2 del regolamento, prevede che, nel caso di zona censuaria comprendente piu' comuni, il territorio di ciascuno di questi costituisce una sola microzona, sempre che lo stesso presenti omogeneita' nei caratteri di posizione, urbanistici, storico ambientali, socio economici, ecc. Da quanto sopra si evince come - qualora non sia dato riscontrare detti requisiti di omogeneita', ipotesi peraltro ordinaria per i comuni di media e grande rilevanza - il territorio possa e debba essere articolato in microzone, anche se ricadono in una zona censuaria sovracomunale.

Quindi, l'articolazione ordinaria del territorio sara' quella rappresentata nello schema di figura 2.

In ogni caso, per quanto in precedenza rappresentato, possono verificarsi anche le fattispecie riportate negli schemi delle figure 3 e 4, rispettivamente per i comuni di modesta estensione e scarsamente popolati, nonche' per i comuni di grande rilevanza.

omissis

Volendo fornire sin da ora una visione sintetica delle risultanze delle operazioni, oggetto della presente istruzione, nonche' di quelle revisionali dei quadri di qualificazione e classificazione e dei prospetti delle tariffe, si evidenzia come, con riferimento all'ipotesi ordinaria rappresentata in fig.2:

- per ogni provincia, risultera' determinata un'articolazione del territorio in zone censuarie con specifiche scale tariffarie per ciascuna zona e per ciascuna categoria catastale, cosi' come riportato nell'esempio di fig. 5;
- per ogni zona censuaria, risulteranno definiti i segmenti ovvero i range della scala tariffaria corrispondenti a ciascuna microzona e categoria catastale, come illustrato nell'esempio di fig. 6.

omissis

### 3.3 - Evoluzione normativa

Per quanto concerne la formazione delle microzone si fa rilevare come, ai fini estimali, la segmentazione del territorio cittadino in zone di omogenee caratteristiche, cui di norma corrisponde uno specifico e limitato range dei valori dei fabbricati, e' una nozione usuale per gli operatori del mercato immobiliare.

La stessa amministrazione, in occasione della formazione del nuovo catasto edilizio urbano, aveva utilizzato una siffatta metodologia, individuando le zone censuarie nell'ambito del territorio comunale. E' pero' da osservare come queste costituiscano, all'attualita', delle zone di estensione maggiore - macrozone - rispetto a quelle normalmente rilevate dagli operatori economici, per delimitare ambiti territoriali con valori immobiliari sufficientemente omogenei.

In relazione ai caratteri sopra rappresentati, distintivi della nozione microzona, e' interessante osservare come questo ambito territoriale costituisca un momento evolutivo della porzione territoriale ad omogeneo apprezzamento dei redditi dei fabbricati, gia' da alcuni anni definita ed utilizzata ai fini del classamento automatico delle unita' immobiliari.

La porzione territoriale e' caratterizzata soprattutto dall'omogeneita' dei valori reddituali per ogni categoria catastale (presente nella zona censuaria) e individua, sulla base delle condizioni estrinseche dell'immobile, la classe

ordinaria da attribuire all'unita' immobiliare, salvo perfezionamento del classamento attraverso la procedura automatica (prima ACCATAST ora DOCFA) o, la valutazione in loco, da parte del tecnico catastale, delle ulteriori caratteristiche dell'unita' immobiliare medesima.

Per la microzona, la circostanza che nell'ambito territoriale da essa rappresentata risulti soddisfatto il requisito di una predefinita omogeneita' di valori, seppur fondamentale, non sempre costituisce condizione anche sufficiente. Affinche' detto ambito territoriale identifichi una microzona, e' richiesta, infatti, anche una soddisfacente omogeneita' nei caratteri di posizione, ambientali e storici, nella dotazione di servizi, ecc. Riguardo al classamento, inoltre, la microzona opera con la massima trasparenza, individuando - a fronte della classe ordinaria prevista per la porzione territoriale - un predefinito intervallo di classi di redditivita' per ogni categoria catastale (normalmente da tre a cinque), nell'ambito del quale sara' attinta la classe da attribuire a ciascuna unita' immobiliare, in funzione dei caratteri specifici della stessa e del fabbricato in cui e' ubicata.

#### 4 - LA REVISIONE DELLE ZONE CENSUARIE

##### 4.1 - Definizione, caratteri e finalita' della zona censuaria

La zona censuaria rappresenta una porzione omogenea di territorio provinciale, costituita da un solo comune, da una porzione dello stesso, ovvero da gruppi di comuni contraddistinti da similari caratteristiche ambientali e socio-economiche (art. 1 del regolamento). Ciascuna zona censuaria individua di norma un ambito territoriale continuo.

##### 4.2 - Operazioni preliminari

Per la formazione delle zone censuarie, gli uffici provinciali del Dipartimento del territorio, sentite le amministrazioni provinciali, operano di norma con criteri e tempi autonomi rispetto alle parallele operazioni comunali di microzonazione.

Chiaramente nell'ipotesi, definita eccezionale, di articolazione del territorio comunale in piu' zone censuarie, la stessa articolazione deve risultare coerente con le indicazioni fornite dai comuni ovvero con le deliberazioni assunte da detti enti in merito alle microzone.

In ogni caso, appare opportuno lo sviluppo di relazioni collaborative tra tutte le amministrazioni interessate, in modo da favorire il continuo interscambio informativo e l'acquisizione di ogni utile contributo analitico e propositivo. Peraltro, questo obiettivo puo' essere raggiunto anche attraverso conferenze di servizi di carattere istruttorio, con la partecipazione delle amministrazioni provinciali, comunali e delle comunita' montane. In tale sede, oltre alle zone censuarie, sono oggetto di analisi e di approfondimento anche i criteri per la microzonazione del territorio comunale, al fine di avviare un'azione che deve proseguire nel corso dei lavori con un'intensa collaborazione, soprattutto nei confronti dei comuni.

A tale scopo sono forniti i quadri di unione comunali o, in mancanza, una cartografia che possa fungere alla stessa finalita'. Di particolare utilita' possono risultare anche gli esiti delle operazioni di formazione delle zone territoriali omogenee gia' eseguite ai fini della determinazione delle tariffe d'estimo di cui al decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, nonche' delle operazioni di microzonazione avviate o comunque esperite dall'ufficio - nelle more di approvazione del regolamento in esame - anche ai fini di una corretta gestione degli atti di aggiornamento.

Di ciascuna conferenza istruttoria viene predisposto uno specifico verbale, riportante i nominativi dei partecipanti e le risultanze delle attivita' svolte.

Durante lo svolgimento delle operazioni, unitamente alle relazioni collaborative con i comuni e con gli altri enti territoriali, sono promosse analoghe relazioni con le categorie tecniche professionali abilitate alla produzione di atti di aggiornamento del catasto urbano e le associazioni di categoria di proprietari ed inquilini di immobili urbani.

##### 4.3 - Metodologia operativa

Per quanto rappresentato in precedenza, le operazioni di revisione delle zone censuarie e quelle di definizione delle microzone non sono azioni strettamente sequenziali; anzi, di norma, possono essere sviluppate parallelamente. In ogni caso, in considerazione sia di fattispecie particolari che dei previsti interventi delle commissioni censuarie provinciali, nonche' delle potenziali interazioni logiche e fisiche tra le due entita' territoriali, l'articolazione

definitiva delle stesse entita' non puo' prescindere dalle richiamate circostanze e da una puntuale verifica di coerenza complessiva delle opzioni effettuate o deliberate.

Per questo motivo, gli indirizzi per la formazione delle zone censuarie e delle microzone espressi nella presente istruzione, contengono reciproci richiami.

La concreta determinazione delle zone censuarie e' direttamente dettata dal livello di uniformita' delle caratteristiche ambientali e socio- economiche del territorio interessato dalle relative perimetrazioni. In molti casi questa circostanza si e' gia' sedimentata in forme associative ovvero aggregative volontaristiche (comunita' montane, consorzi, unioni di comuni, circondari, ecc.) per la gestione di alcune funzioni e servizi territoriali di comune interesse. In altri casi queste perimetrazioni devono essere definite attraverso un'analisi specifica dei suddetti caratteri ed in coerenza con le vocazioni gia' espresse dai comuni. A questo fine i contributi delle amministrazioni provinciali, per le specifiche conoscenze e competenze territoriali, acquistano una particolare valenza.

Come gia' rilevato, per i comuni costituenti vaste aree metropolitane e' possibile procedere anche alla suddivisione del territorio comunale in piu' zone censuarie, tenendo conto delle indicazioni ovvero deliberazioni dell'amministrazione comunale medesima (figura 7).

omissis

Di norma, pero', l'operazione consiste in una revisione e semplificazione della zonizzazione precedente (zone territoriali omogenee), considerata l'intervenuta possibilita' di utilizzare la nuova entita' microzona, quale strumento certamente piu' efficace per rilevare in modo puntuale disomogeneita' ambientali ovvero di diversa natura all'interno della stessa zona censuaria.

Da questa motivazione trova conferma anche l'assunto che, nell'ambito di uno stesso comune, la formazione di zone censuarie deve essere limitata ai casi di assoluta necessita', in presenza di forti disomogeneita' ambientali e socio-economiche.

In ogni caso, gli uffici periferici del Dipartimento, dopo aver sentito le amministrazioni provinciali, provvedono alla definizione delle nuove zone censuarie e, in coerenza con le deliberazioni comunali sulle microzone, segnatamente per la fattispecie rappresentata in fig. 7.

Le risultanze definitive delle operazioni revisionali delle zone censuarie sono comunicate all'amministrazione provinciale.

#### 4.4 - Approvazione della perimetrazione delle zone censuarie

Le perimetrazioni delle zone censuarie determinate dagli uffici periferici non sono da sottoporre autonomamente all'esame delle commissioni censuarie provinciali; il consenso e' implicitamente conseguito con l'approvazione delle relative microzone - nel caso dell'insorgere di contenzioso tra comuni e uffici periferici del Dipartimento - ovvero, negli altri casi, contestualmente all'approvazione dei quadri di qualificazione, classificazione e prospetti delle tariffe. Tuttavia, e' opportuno che una copia dello studio preliminare per la revisione delle zone censuarie venga inoltrata alle commissioni censuarie provinciali, che come e' noto coadiuvano l'amministrazione catastale nelle operazioni revisionali.

Nell'ambito di ogni provincia, le zone censuarie sono rappresentate, ove possibile, su idoneo supporto cartografico e contraddistinte con numero arabo a partire dal centro abitato del capoluogo, e con un andamento ordinario da sinistra a destra e dall'alto in basso (cfr paragrafo 5.5, pag. 46). Le zone censuarie di uno stesso comune assumeranno numerazione progressiva nell'ambito di quella generale della provincia.

### 5 - LA FORMAZIONE DELLE MICROZONE COMUNALI

#### 5.1 - Definizione, caratteri e finalita' della microzona

La microzona e', di norma, una porzione continua del territorio comunale, individuata catastalmente da uno o piu' fogli di mappa, che presenta omogeneita' nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonche' nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unita' immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti. Ogni microzona individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entita' delle caratteristiche estrinseche delle unita'

immobiliari (art. 2, comma 1 del regolamento).

Come già rilevato, i parametri mercantili svolgono un ruolo determinante nella definizione della zonizzazione del territorio comunale. Di fatto il prodotto più significativo di questa operazione è costituito da una mappa rappresentativa dei valori fondiari della microzona; più precisamente una mappa con maglie caratterizzate da segmenti del mercato immobiliare particolarmente contenuti.

Nondimeno, ambiti territoriali di un comune, caratterizzati da livelli tendenzialmente omogenei dei valori e/o redditi immobiliari, possono costituire distinte microzone, qualora presentino caratteri di base (morfologici-ambientali, urbanistici, edilizi, ecc.) fortemente disuniformi.

Alla fine delle operazioni di qualificazione, classificazione e determinazione delle nuove tariffe d'estimo, l'ufficio provvederà ad associare ad ogni microzona un intervallo di classi per ciascuna categoria presente nel quadro di qualificazione, desumendolo dal corrispondente prospetto tariffario (figura 8).

omissis

A questo range faranno riferimento, ordinariamente, le nuove procedure di classamento parametrico.

Più precisamente, alla fine del processo revisionale in esame, in coerenza con il dettato legislativo e regolamentare, a ciascuna unità immobiliare della medesima categoria e sita nella stessa microzona, è attribuita la competente classe di redditività - all'interno del suddetto range - in funzione di parametri e coefficienti ponderativi:

- dei caratteri specifici dell'intorno del fabbricato, in cui è sita l'unità da classare;
- e soprattutto delle caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'unità immobiliare medesima.

Da quanto evidenziato emerge pienamente la rilevanza delle microzone catastali nel progettato nuovo sistema estimativo del catasto fabbricati.

Come già osservato nel precedente capitolo, esse sono destinate a costituire il principale strumento di aggiornamento e di perequazione degli attuali valori catastali, non solo nella attuale fase di rivisitazione generale del sistema, ma anche a regime. Inoltre, detto strumento - centrale per il futuro sistema di classamento parametrico - si qualifica altresì per il requisito di trasparenza che verrà garantito al sistema ed alla larghissima platea degli utenti possessori immobiliari.

La zonizzazione del territorio comunale permette altresì:

- una significativa semplificazione del modello logico-matematico del sistema di classamento parametrico, previsto dal regolamento in esame, attraverso la drastica riduzione delle numerose variabili connesse con le caratteristiche posizionali del territorio comunale;
- di dinamicizzare i meccanismi di aggiornamento delle rendite a seguito delle modificazioni territoriali e dei relativi valori immobiliari.

Infine, è da osservare come le microzone possano rappresentare - nei limiti della flessibilità del sistema impositivo degli immobili e segnatamente dell'I.C.I. - anche uno strumento importante per il governo del territorio, dal momento che permettono una più corretta e puntuale previsione degli effetti, sul gettito I.C.I. ed in definitiva sulle entrate tributarie di ogni singolo comune, delle possibili opzioni in tema di pianificazione e gestione del territorio.

#### 5.2 - Criteri per la definizione delle microzone

Circa i criteri per la definizione delle microzone, è da osservare come all'interno di ciascuna microzona, il rapporto tra i valori di mercato massimo e minimo a metro quadrato delle unità immobiliari di riferimento, di norma, non deve risultare superiore a due. A tale fine non sono da prendere in considerazione unità immobiliari aventi caratteri singolari per la microzona o, comunque, poco significative a livello statistico.

Inoltre, lo scostamento percentuale fra i valori medi ordinari a metro quadrato delle unità di riferimento site in due microzone contigue ed urbanisticamente omogenee non deve risultare di norma inferiore al 30%. Il valore medio ordinario è quello caratterizzato dalla massima frequenza con cui i singoli valori sono riscontrati.

In presenza di particolari ed oggettive condizioni, che non consentano il rispetto dei limiti suddetti, gli stessi possono essere superati fino ad assumere, rispettivamente, le entità di 3 e del 20%.

Le unita' di riferimento per il rispetto dei rapporti dei valori suddetti sono di norma quelle a destinazione residenziale (qualificabili con le nuove categorie R/1, R/2, R/3). Ove dette unita' siano presenti in misura poco significativa (ad esempio nelle zone industriali-artigianali o a vocazione terziaria), sono da assumere a riferimento unita' immobiliari appartenenti alla categoria catastale ordinaria piu' rappresentativa nella microzona esaminata.

Anche per comprensori industriali-artigianali o di diversa vocazione funzionale, dove comunque risultino prevalenti le unita' a destinazione speciale soggette ad attribuzione di rendita con stima diretta, appare di norma utile costituire autonome microzone, anziche' aggregare i relativi ambiti territoriali a microzone contigue.

Di fatto anche nella richiamata fattispecie la microzona potra' essere proficuamente utilizzata per tutte le unita' censibili nelle categorie ordinarie, in quanto le stesse - risentendo verosimilmente dei caratteri e delle vocazioni specifiche della zona (industriale, artigianale, ecc.) - possono trovare un piu' appropriato segmento della scala di redditivita' in un'autonoma microzona, piuttosto che in quelle contigue.

Simmetricamente a quanto gia' rappresentato per la casistica ordinaria, la microzona, cosi' individuata, assumerà a riferimento, per l'accertamento dei valori, la destinazione delle unita' immobiliari piu' frequente fra quelle presenti tra quelle appartenenti ai gruppi ordinari.

Infine, in relazione ai limiti sopra richiamati concernenti il rapporto tra i valori massimo e minimo delle unita' immobiliari di riferimento, nonche' lo scostamento tra i valori medi di due microzone contigue, e' il caso di osservare come le finalita' degli stessi siano da identificare nella esigenza di evitare, per un verso, una zonizzazione poco significativa ed efficace ai fini delle operazioni di classamento (a causa dell'ampiezza dei segmenti di mercato), per altro verso, una eccessiva polverizzazione del territorio comunale in ambiti troppo ristretti e di difficile gestione.

E' da precisare peraltro come detti criteri debbano essere riguardati come una guida metodologica non rigida, dovendo trovare applicazione in realta' urbane molto diverse per consistenza, contesto ambientale, urbanistico, storico-culturale, ecc.

In ogni caso, le operazioni di formazione delle microzone richiedono la conoscenza, ovvero la rilevazione diretta, di molteplici informazioni di natura qualitativa e quantitativa, idonee a parametrare le qualita', urbana ed ambientale, delle diverse zone del territorio comunale.

Per quanto concerne i caratteri quantitativi, gli stessi sono desumibili dall'analisi - per ciascuna microzona e segnatamente per le unita' assunte a riferimento - del mercato immobiliare locale e concernono:

- a) i prezzi o i valori del mercato di trasferimenti immobiliari;
- b) i prezzi o i valori del mercato delle locazioni;
- c) l'incidenza del fattore area sul valore di mercato dei fabbricati.

Inoltre gli ulteriori elementi informativi prevalentemente qualitativi attengono a:

- d) la densita' demografica locale del territorio;
- e) lo sviluppo socio-economico della popolazione residente;
- f) le condizioni morfologico-ambientali;
- g) la conformazione orografica e idro-geologica;
- h) la destinazione effettiva del suolo;
- i) la destinazione dei piani di utilizzazioni del suolo (strumenti urbanistici);
- j) la dotazione di infrastrutture, servizi, ecc.;
- k) lo stato di conservazione delle infrastrutture;
- l) le tipologie edilizie esistenti e relative consistenze;
- m) l'epoca delle costruzioni;
- n) lo stato di conservazione delle costruzioni.

Parametrazione dei caratteri qualitativi della microzona

Di seguito vengono fornite indicazioni per un'uniforme parametrizzazione dei caratteri qualitativi, previsti dall'art. 2 del regolamento:

- caratteri morfologico-ambientali: zona di pianura, fascia litoranea, zona pedecollinare, zona collinare, zona pedemontana, zona montana.
- tipologia delle zone edificate: capoluogo comunale, centro frazionale, borgata.
- la destinazione delle zone edificate: residenziale (privata, convenzionata),

direzionale, commerciale, alberghiera, artigianale, industriale. La destinazione dello strumento urbanistico sara' in particolare tenuta in considerazione per l'associazione all'una o all'altra microzona di ambiti territoriali ineditificati o parzialmente edificati.

- i caratteri socio-economici delle zone edificate: signorile, civile, economico, popolare.
- le infrastrutture ed i servizi urbani pubblici: reti tecnologiche e viarie, verde pubblico, scuole e asili, centri civici e per servizi socio-sanitari, impianti sportivi, servizi di trasporto.
- le tipologie edilizie: edifici a torre, edifici multipiano, edifici in linea, case a schiera, ville e villini, capannoni per attivita' artigianali, costruzioni per la piccola e media industria, stabilimenti e opifici industriali.
- l'epoca di costruzione dei fabbricati: sotto questo aspetto le unita' immobiliari possono essere associate a tre insiemi, costruzioni nuove o ristrutturate, recenti e vecchie, in conformita' ai criteri gia' in uso per l'osservatorio dei valori immobiliari del Dipartimento del territorio.
- lo stato di conservazione dei fabbricati: cattivo, mediocre, buono, ottimo.
- le tipologie catastali: si fara' riferimento al nuovo quadro di qualificazione allegato al regolamento.

Accertamento dei caratteri quantitativi della microzona

E' stato gia' precisato come i criteri quantitativi attengano in modo precipuo ai livelli dei valori patrimoniali o reddituali espressi dal mercato. Piu' in particolare e' stato gia' sottolineato come i valori (e i redditi) massimi, minimi e medi da accertare devono essere quelli piu' diffusi o frequenti registrati nella zona. Di contro devono essere scartati i dati singolari e occasionali.

Infatti, anche per la formazione delle microzone bisogna richiamarsi al principio dell'ordinarieta', secondo il quale la stima e' oggettiva, cioe' generalmente valida, solo se i dati sono stati desunti tenendo conto di comportamenti personali (imprenditori) e situazioni obiettive (immobili) piu' ricorrenti nel mercato corrente. Pertanto, le suddette entita' devono risultare dalla media ponderale di un significativo e comunque rappresentativo numero di dati.

Ovviamente, i dati da accertare devono fare riferimento ad unita' immobiliari similari fra loro per caratteristiche posizionali ed edilizie.

Si raccomanda di evidenziare le caratteristiche degli immobili, che qualificano rispettivamente i livelli minimo e massimo di valore (e di redditivita') nell'ambito di ciascuna microzona.

Per ogni categoria il livello minimo e' da attribuire all'edificio di caratteristiche edilizie e di ubicazione meno appetibili nell'ambito della microzona, mentre il livello massimo e' associato ad unita' con elevato apprezzamento commerciale dei medesimi elementi di qualificazione. In entrambi i casi, come gia' in precedenza specificato, debbono essere selezionati valori scaturiti da una libera contrattazione e scartati valori eccezionali per singolari caratteristiche degli immobili ovvero per scelte soggettive delle parti.

In generale bisogna tenere presente che:

- le caratteristiche posizionali attengono alla qualita' urbana (livello di infrastrutture e dei servizi) e alla qualita' ambientale (livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici, sia naturalistici che antropici).
- le caratteristiche edilizie delle u.i., nonche' il fattore edilizio che le rappresenta, concernono la dimensione, la tipologia, la destinazione funzionale, l'epoca di costruzione, la struttura e dotazione impiantistica, la qualita' e lo stato edilizio, nonche' il livello delle pertinenze comuni ed esclusive, ed il livello di piano. In particolare i caratteri di destinazione funzionale, di qualita' e stato edilizio, devono accertarsi con riferimento al principio dell'ordinarieta'.

Da questo criterio informatore discende che nella fattispecie non possono essere prese in considerazione destinazioni funzionali anomale o di carattere transitorio, nonche' quei caratteri conservativi (marginali), riconducibili ad un comportamento di non ordinaria diligenza del proprietario.

Si ricorda, inoltre, che il regolamento in esame prevede che i dati di base siano rilevati dall'osservatorio del Dipartimento del territorio e da

specifiche indagini di mercato. Per quanto riguarda queste ultime, e' appena il caso di rimarcare che molteplici sono le fonti informative. Oltre alle agenzie immobiliari private ed alle diverse borse immobiliari gestite anche da enti istituzionali, esistono infatti molteplici osservatori gestiti da societa' e istituti di ricerca, nonche' da istituti bancari e da associazioni di operatori immobiliari.

Inoltre, per l'accertamento dei canoni di locazioni, fondamentali per l'intero processo revisionale, le associazioni che assistono i proprietari e gli inquilini nella stipulazione di contratti di locazione, conservano un ampio e significativo numero di dati.

Per ultimo, si sottolinea nuovamente la proficuita' dei rapporti di collaborazione che potranno essere istituiti con le categorie professionali tecniche, anche attraverso la costituzione di opportuni organi consultivi (commissioni, gruppi di lavoro, ecc.).

In relazione a quanto sopra rappresentato, attesa la diversificazione delle fonti informative e della qualita' dei dati, e la disponibilita' normalmente ampia degli stessi, appare particolarmente opportuno richiamare l'attenzione degli uffici periferici sull'esigenza di adottare idonee tecniche di analisi e selezione dei dati stessi, al fine di garantire la correttezza e la perequazione delle risultanze finali delle operazioni revisionali.

Particolari casi di formazione della microzona

a) microzone costituite anche da porzioni di fogli catastali

In relazione all'ampiezza del range dei valori immobiliari previsto per la microzona, di norma non appare difficile rispettare nei diversi contesti (anche nei centri storici che, come e' noto, sono caratterizzati dalla massima disomogeneita' per tipologia, epoca e stato di conservazione degli edifici e di rifinitura delle singole unita' immobiliari) la coerenza tra il perimetro della microzona e quella del singolo foglio catastale che in essa ricade.

Tuttavia, la norma prevede che, in presenza di barriere naturali o artificiali, ovvero di condizioni particolari, tali da determinare, nell'ambito del foglio di mappa, una palese ed accentuata discontinuita' nelle caratteristiche urbane ed ambientali del territorio, con riflessi significativi sui valori immobiliari, il comune puo' proporre al competente ufficio periferico del Dipartimento del territorio l'eventuale divisione del foglio medesimo, prima di procedere alle deliberazioni di competenza. Le relative operazioni sono svolte sulla base di specifiche intese tra il comune ed il predetto ufficio nel rispetto della normativa vigente.

In queste circostanze, qualora le mappe non siano numerizzate ed allineate con gli abbozzi di catasto edilizio urbano, occorrera' che oltre agli elaborati standard per l'individuazione delle microzone (cfr. paragr. 5.5), vengano predisposti anche due prospetti riportanti l'elenco delle particelle della mappa urbana oggetto di scorporo e la relativa tabella di corrispondenza con le particelle dei fogli del catasto terreni.

Detti allegati saranno prodotti su supporto informatico (foglio elettronico).

Nell'allegato n. 5 sono riportati alcuni casi esplicativi.

E' appena il caso di sottolineare come per le gravose implicazioni gestionali e di trasparenza, nei confronti dell'utente, le operazioni di frazionamento dei fogli devono essere limitate a fattispecie eccezionali e comunque di assoluta indispensabilita'.

Di fatto, mentre l'attuale articolazione del territorio in fogli catastali e' gia' di dominio pubblico, l'eventuale suddivisione di un foglio comporterebbe la definizione, se non di nuovi fogli fisici, sicuramente di porzioni di fogli costituiti dall'insieme delle particelle ricadenti negli stessi, che puo' determinare l'insorgere di criticita' per le diverse modalita' di identificazione del bene immobile.

Di contro e' da evidenziare che:

- la mancata disaggregazione del foglio catastale non comporta impedimento per un equo classamento di tutte le unita' immobiliari;

- in occasione delle revisioni dell'articolazione del territorio in microzone, da operare periodicamente, sara' possibile delimitare il perimetro della microzona indipendentemente da quello dei fogli catastali che la costituiscono, peraltro con modalita' gestionali abbastanza agevoli, appena completata l'informatizzazione della cartografia e l'allineamento degli atti catastali di C.T. e C.E.U.

a) microzone di comuni provvisti di cartografia a perimetro aperto

Nel caso di specie e' necessario preliminarmente associare le particelle,

appartenenti a due o piu' fogli fisici, univocamente ad uno di essi. Come e' noto, il problema e' gia' stato definito per le province dotate di cartografia numerica. In questo caso la singola particella e' da considerare appartenente alla microzona, cui appartiene anche il foglio (o la porzione di foglio), al quale risultano associate le informazioni di consistenza e censuario-amministrative della particella medesima.

Nel caso di province con cartografia tradizionale, ogni particella compresa in due o piu' fogli fisici, ove necessario, deve essere associata al foglio contenente la porzione piu' rappresentativa della particella e quindi alla microzona alla quale detto foglio (o porzione dello stesso) appartiene.

b) microzone di comuni provvisti di mappa revisionata  
In presenza di mappe che hanno formato oggetto di rilievo ex novo, ancorche' non in conservazione, la formazione delle microzone dovra' essere impostata coerentemente con il perimetro dei fogli della mappa revisionata.

c) microzone di comuni caratterizzati dalla presenza di isole territoriali.  
Per le finalita' della presente istruzione, vengono definite isole territoriali, i comprensori fisicamente disgiunti dal resto del territorio comunale per la presenza di rilevanti barriere naturali ed artificiali o perche' ubicate nell'ambito territoriale di altri comuni amministrativi.

Per quanto concerne in particolare l'ultima fattispecie, l'isola territoriale in base alle circostanze specifiche - puo' essere inserita nella stessa zona censuaria cui appartiene la porzione prevalente del territorio comunale, ovvero, in deroga ai criteri generali, puo' essere eccezionalmente associata anche ad altra zona censuaria, cui appartengono i comuni contigui all'isola territoriale medesima. Nel caso di articolazione del comune in microzone, l'isola di norma costituisce microzona autonoma.

5.3 - Metodologia operativa diretta ed indiretta

E' stato gia' osservato come, in presenza di contesti urbani estremamente diversificati per estensione e caratteri urbanistici e socio-economici (dalle citta' metropolitane ai comuni con una popolazione con poche centinaia o migliaia di residenti), le indicazioni metodologiche non possono che identificare linee ed indirizzi guida, da adattare di volta in volta al territorio oggetto di esame.

Con le valenze sopra precisate, sono in ogni caso ipotizzabili due percorsi metodologici, che per analogia con i procedimenti estimativi, vengono definiti indiretto e diretto:

- il primo procedimento, indiretto, e' fondato principalmente sull'analisi territoriale e cioe' sui caratteri qualitativi, che qualificano i singoli ambiti della zonizzazione. La interazione dei diversi caratteri qualitativi, georeferenziati in mappa, permette di individuare una prima zonizzazione, che viene successivamente definita attraverso la verifica dei valori dei fabbricati (caratteri quantitativi);
- il secondo, diretto, discende dall'analisi dei valori di mercato, attraverso la quale e' possibile pervenire direttamente ad una prima zonizzazione.

Successivamente, la stessa puo' essere oggetto di verifica e di eventuali correzioni in funzione dei caratteri urbanistici e socio-economici del territorio (caratteri qualitativi).

Entrambe le metodologie possono essere sviluppate con modalita' analitiche o sintetiche.

Sul piano operativo, la prima metodologia, si basa su una articolazione del territorio per caratteri omogenei attraverso reticoli, che sovrapponendosi circoscrivono maglie progressivamente di minori dimensioni: dall'intero territorio comunale fino ad un gruppo di fabbricati o addirittura ad un singolo fabbricato con specifica tipologia, epoca di costruzione e stato di conservazione.

Infatti, il territorio comunale puo' essere suddiviso dapprima in zona di pianura, zona di collina, fascia litoranea, ecc. ed ognuna di queste in zone edificate e non edificate.

Le zone edificate, possono a loro volta fare parte del capoluogo, di frazioni, borgate, ecc. Inoltre le stesse zone possono essere suddivise in zone residenziali, artigianali, direzionali, ecc.

Ancora, le zone edificate, a destinazione omogenea del suolo, possono essere articolate in sottozone con omogenea tipologia edilizia (edifici a torre, multipiano, a schiera, ville, ecc.). Infine, ognuna di queste sottozone puo' essere ulteriormente suddivisa in aree con fabbricati aventi stessa

epoca di costruzione, ovvero un omogeneo stato di conservazione, ecc.  
 Nell'allegato n.1 e' riportata una schematizzazione della metodologia indiretta.

Volendo operare con la metodologia diretta, si deve preventivamente approntare la mappa dei valori patrimoniali immobiliari per l'intero territorio comunale, attraverso l'individuazione sulla mappa stessa degli ambiti omogenei (entro i limiti previsti dalle disposizioni regolamentari), rispetto ai valori delle unita' immobiliari di riferimento in essi ricompresi. Successivamente, detta microzonizzazione puo' essere resa definitiva, previa verifica - per ogni area perimetrata - della coerenza, in termini di omogeneita', anche delle condizioni posizionali, urbane, ambientali, storiche e socio-economiche. A tal fine possono essere utilizzate alcune ovvero tutte le griglie di apprezzamento dei caratteri qualitativi della microzona indicati nel paragrafo 5.2, rappresentabili anche attraverso specifiche carte tematiche. Nell'allegato n. 2 e' riportata una schematizzazione della metodologia diretta.

#### 5.4 - Schematizzazione di possibili articolazioni del territorio

In relazione agli obiettivi, che l'articolazione del territorio in microzone deve permettere di conseguire, appare evidente come i criteri, a prescindere dalla metodologia operativa utilizzata per la formazione, siano fortemente condizionati dalle dimensioni del comune, in termini di consistenza sia demografica che territoriale. A tal fine, orientativamente, possono individuarsi quattro classi di comuni e precisamente:  
 - comuni marginali per popolazione ed estensione dei centri abitati;  
 - comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entita';  
 - comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entita';  
 - comuni con rilevanti agglomerati urbani o metropolitani.

Allo stesso fine appare utile riportare nella seguente tabella un'articolazione dei comuni italiani in relazione al numero di abitanti.

Comuni con abitanti	N
comuni fino a 2.500	4.270
da 2.501 a 5.000	1.635
da 5.001 a 10.000	1.157
da 10.001 a 25.000	692
da 25.001 a 50.000	212
da 50.001 a 100.000	90
con piu' di 100.000	46
Totale Comuni	8.102

#### Comuni marginali per popolazione ed estensione dei centri abitati

Questi comuni, in larga misura ubicati in zone montane, sono caratterizzati da una economia prevalentemente agricola e da dimensioni demografiche spesso al di sotto dei mille abitanti. Le costruzioni sono in genere sparse sul territorio o raggruppate in piccolissime frazioni. Anche il capoluogo, di norma, e' costituito da un centro abitato di limitata estensione e dotato solo dei servizi essenziali di prima necessita'.

In queste zone, di norma, i valori delle costruzioni site nel capoluogo o nelle frazioni non si discostano significativamente da quelle ubicate nel restante territorio comunale.

In questa ipotesi e' facile verificare come una sola microzona possa ricomprendere tutta la scala dei valori/redditi presenti sul territorio comunale, con riferimento alla destinazione prevalente. Di norma, questi comuni sono compresi, insieme ad altri contigui di similari caratteristiche ambientali e socio-economiche, in una medesima zona censuaria.

#### Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entita'

Di norma, per i comuni con popolazione e centro, ovvero centri abitati, di limitata entita' (corrispondenti, di larga massima, ai comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti), occorre in via preliminare verificare la necessita' o l'opportunita' di procedere all'articolazione stessa del territorio comunale in microzone.

Nell'ipotesi in cui dalle analisi esperite emerga che le differenziazioni del patrimonio edilizio, per fattori ambientali, urbanistici e socio-economici, ecc. determinano range di valori immobiliari coerenti con quelli previsti dal regolamento per la singola microzona (cfr par. 5.2), viene meno la stretta esigenza di articolare il territorio comunale in piu' microzone.

Nell'ipotesi opposta, a titolo meramente esemplificativo, e' possibile

prefigurare per un comune medio-piccolo, appartenente a questa classe, un'articolazione del territorio comunale in almeno tre microzone, come rappresentato schematicamente nella fig.9. La prima microzona, di maggiore pregio, e' costituita dal centro abitato del capoluogo; la seconda microzona individua una zona di espansione del capoluogo; la terza microzona rappresenta il patrimonio edilizio presente nella zona residuale (a prevalente vocazione agricola).

Qualora consistenti, i centri abitati delle frazioni possono costituire microzone autonome, trattandosi di ambiti territoriali non contigui.

In entrambe le ipotesi, anche i comuni di questa classe, raggruppati in base all'omogeneita' dei caratteri ambientali e socio-economici, costituiscono di norma zone censuarie sovracomunali.

Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entita' Queste condizioni si riscontrano nei comuni di media consistenza di popolazione ed estensione territoriale, ovvero anche di limitata estensione, ma variamente articolati per vocazione turistico-ricettiva (culturale-artistica, marina, montana, ecc.) o per circostanze diverse.

In questi casi e' evidente che poche microzone, quali ad esempio quelle di cui al paragrafo precedente, potrebbero non essere sufficienti per individuare rispettivamente il centro abitato del capoluogo, le frazioni ed il territorio residuo.

Infatti, in un comune di media estensione, potranno di norma essere distintamente individuate le seguenti zone:

- centro storico;
- zona centrale;
- zona semicentrale;
- zona periferica;
- zona artigianale-industriale;
- zona rurale.

Ciascuna delle suddette zone potrebbe inoltre richiedere una ulteriore articolazione. Spesso anche ambiti territoriali ristretti possono essere caratterizzati da qualita' urbana (livello dei servizi, infrastrutture, ecc.) ed edilizia (tipologia, ecc.) anche significativamente diverse, per cui il range di valori previsto per una microzona potrebbe non essere sufficiente ad apprezzare in modo corretto l'intero ventaglio dei valori di fatto riscontrabili sul territorio. In questi casi e', quindi, necessario articolare ulteriormente il territorio per la definizione di microzone con ambiti piu' ristretti.

La stessa metodologia e' applicabile anche ai centri abitati delle frazioni, che talora possono presentare valori (redditi) immobiliari anche superiori a quelli del capoluogo (ad esempio nelle zone di spiccato interesse turistico).

I comuni di maggiore rilevanza possono costituire un'unica zona censuaria.

Comuni con rilevanti agglomerati urbani e metropolitani

I comuni ovvero gli agglomerati metropolitani appartenenti a questa classe costituiscono, di norma, autonome zone censuarie. Peraltro come si rileva anche dalla precedente revisione delle tariffe d'estimo, in considerazione della vastita' del territorio e dalla entita' della popolazione residente, e' necessario procedere ad un'indagine preliminare mirata e verificare l'opportunita' di una eventuale opzione - da considerare comunque eccezionale - a favore dell'articolazione del territorio comunale in due o piu' zone censuarie.

Successivamente, per l'intero comune (ove coincidente con un'unica zona censuaria) ovvero per ciascuna delle zone censuarie eventualmente costituite, si operera' in base al percorso logico e metodologico per la formazione delle microzone, indicato nel paragrafo precedente.

#### 5.5 - Esecuzione delle operazioni

Operazioni preliminari

Gli uffici provinciali del Dipartimento del territorio, a completamento delle conferenze di servizi istruttorie previste al paragrafo 4.2, provvedono a fornire in forma gratuita a ciascun comune quanto di seguito elencato, nonche' tutti gli altri elementi eventualmente disponibili in sede locale ed utili al raggiungimento delle finalita' perseguite:

1) la cartografia costituita dal quadro (o dai quadri) di unione dei fogli di mappa relativo al comune, ovvero altra cartografia sostitutiva adatta allo scopo. Sui fogli e' apposta una specifica indicazione per attestare

che sono stati rilasciati ai fini della formazione delle microzone e che devono essere allegati alla documentazione da trasmettere all'ufficio del territorio, unitamente alla deliberazione comunale (art. 1, comma 3).

2) le perimetrazioni delle zone a diverso apprezzamento, operate dall'ufficio ai fini del classamento automatico effettuato con la procedura DOCEFA, attraverso un prospetto indicativo delle zone, dei fogli che le compongono, dei dati di classamento ordinario per le varie categorie ed eventuali elaborati grafici;

3) la procedura informatica MICROCOM, appositamente predisposta dal Dipartimento del territorio per l'uniforme registrazione da parte dei comuni delle informazioni relative alle varie microzone e per la loro rapida elaborazione con modalita' informatiche. Alla stessa e' associato uno specifico archivio dati per ogni comune, utilizzabile per produrre prospetti statistici sulla natura e sul numero delle unita' immobiliari presenti in ciascun foglio catastale. Le statistiche principali riguardano il numero di unita' (distinte per categoria, con riferimento al nuovo quadro di qualificazione, e per categoria e classe, con riferimento all'attuale quadro di qualificazione), la consistenza media delle unita' immobiliari per ciascuna categoria attuale, e la rendita catastale media per unita' di consistenza (derivante dal rapporto tra la sommatoria delle rendite per ciascuna categoria e la relativa sommatoria delle consistenze). La procedura in esame consente altresì l'effettuazione di alcuni controlli dei dati acquisiti e la produzione di statistiche delle unita' immobiliari in relazione alle microzone formate;

4) i dati dell'osservatorio dei valori immobiliari relativi al comune, ove disponibili.

Inoltre, limitatamente ai casi di intervenuta intesa tra il comune ed il competente ufficio del territorio, in merito alla necessita' di provvedere alla suddivisione di fogli di mappa, saranno forniti, in esenzione dagli oneri previsti, anche la copia di questi ultimi (su supporto cartaceo o informatico), con le modalita' indicate al paragrafo precedente per il quadro ovvero i quadri di unione dei fogli del comune.

Negli allegati 3 e 4 sono rispettivamente riportati indicazioni per la uniforme denominazione delle microzone ed esemplificazioni delle schede della procedura MICROCOM per la registrazione delle caratteristiche delle microzone e per la produzione delle suddette.

Com'e' noto, ai sensi dell'art. 3, comma 154 della legge n. 662 del 1996 e del regolamento, oggetto della presente istruzione, i comuni devono provvedere, entro il termine del 27 febbraio 1999, alla formazione delle microzone catastali; l'intervento dei comuni e' da rapportare, sul piano funzionale, soprattutto alla puntuale conoscenza degli aspetti qualitativi e quantitativi urbani da parte delle amministrazioni locali, e sul piano generale, alla volonta' del legislatore di attribuire un ruolo attivo alle suddette amministrazioni nel processo revisionale in esame.

Nell'ipotesi di mancato adempimento da parte dei comuni, gli uffici periferici competenti territorialmente - ai sensi dell'art. 2, comma 4 del regolamento - sono tenuti a provvedere, in sede surrogatoria, alla microzonazione dei territori comunali.

In ogni caso, gli uffici provinciali, su richiesta dei comuni preliminarmente alle deliberazioni dei rispettivi consigli comunali, sono tenuti ad esprimere un parere sugli elaborati di microzonazione dagli stessi definiti, così come previsto dal regolamento (art. 2, comma 3). Il parere e' inerente principalmente alla coerenza delle proposte del comune con la disciplina legislativa e regolamentare, in materia di revisione delle zone censuarie, formazione delle microzone e segnatamente per quanto concerne la eventuale articolazione dei fogli di mappa catastale.

Inoltre, i suddetti uffici, in caso di adempimento da parte dei comuni, possono formulare osservazioni alla competente commissione censuaria provinciale (comma 6, art. 2, del regolamento) relativamente alla violazione dei criteri definiti nell'art. 2 del regolamento e nelle norme tecniche riportate nell'allegato A dello stesso regolamento.

Al riguardo, e' appena il caso di sottolineare come le azioni informative ed i rapporti collaborativi con i comuni si configurano pregiudiziali non solo per assicurare la richiesta uniformita' alle operazioni di zonizzazione e conseguentemente la riduzione dell'area di contenzioso presso le commissioni censuarie provinciali, ma anche per predisporre una sollecita

attività surrogatoria, nei casi di mancato rispetto temporale della previsione normativa da parte dei comuni medesimi.

Elaborati per l'individuazione delle microzone

Gli elaborati necessari alla definizione delle microzone sono costituiti da:

- grafici individuativi dei perimetri delle microzone, con riferimento alle mappe catastali, riportati sui quadri di unione di cui al punto 1) del precedente paragrafo ed eventualmente sui fogli di mappa di cui al punto 4) dello stesso paragrafo;
- schede descrittive di ciascuna microzona su supporto informatico (predisposte con l'ausilio della procedura MICROCOM) riportanti gli elementi sottoindicati:

- a) l'identificativo numerico;
- b) la descrizione territoriale (denominazione della microzona che tenga conto dell'ubicazione e dalla natura del territorio);
- c) l'elenco dei fogli della mappa compresi nel perimetro della microzona, con l'identificativo riportato nella banca dati censuaria del catasto edilizio urbano. A tale proposito si precisa che la formazione delle microzone deve interessare l'intero territorio comunale e, pertanto, deve essere estesa anche ad aree non edificabili o non edificate, andando ad interessare quindi anche fogli catastali non presenti nel data base del catasto urbano. In caso di corrispondenza tra la numerazione dei fogli di mappa del catasto terreni ed urbano, detto elenco sarà implementato con i soli fogli della mappa del catasto dei terreni compresi nel perimetro della microzona ed assenti dalla banca dati del catasto edilizio urbano. Nell'ipotesi opposta, dovrà essere fornito anche l'elenco completo dei fogli di mappa di catasto terreni che individuano la microzona, con l'individuazione dei corrispondenti fogli presenti nel catasto urbano;
- d) l'ubicazione territoriale;
- e) le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (in forma sommaria per le zone completamente edificate e con maggiore dettaglio anche attraverso elaborati grafici, per le zone di espansione o di nuovo sviluppo);
- f) i livelli di idoneità insediativa (livello dei servizi, delle infrastrutture, ecc.);
- g) i caratteri economico-sociali (civile, economico, popolare, ultrapopolare, ecc.);
- h) la tipologia edilizia prevalente;
- i) il livello edilizio;
- j) la destinazione catastale prevalente;
- k) i segmenti di mercato individuati in base ai prezzi minimi, massimi e medi della destinazione (e dove residenziale, anche della categoria catastale) prevalente, nonché di quelle più significative per diffusione;
- l) le circostanze ostative al rispetto dei rapporti ordinari dei valori, previsti dalla normativa.

- nel caso di microzone comprendenti porzioni di fogli di mappa, gli elementi identificativi delle particelle site in ciascuna porzione (su supporto informatico, foglio elettronico), come meglio precisato nel paragrafo 5.2.

Le microzone devono essere numerate nell'ambito del territorio comunale in ordine crescente a partire dal centro edificato del capoluogo con andamento da nord a sud e da est verso ovest, ricomprendendo per ultimo le frazioni e le zone rurali residue.

Qualora nelle future operazioni di revisione dei perimetri delle microzone (art.2, comma 5 del regolamento) vengano deliberate fusioni tra due microzone, si provvederà a sopprimere il numero identificativo della microzona aggregata (da identificarsi in quella di superficie minore). In caso, invece, di frazionamento di una microzona, la porzione di maggiore superficie manterrà il numero originario, mentre alle derivate si attribuiranno i primi identificativi disponibili. Infine, in caso di variazioni territoriali compensative tra microzone limitrofe, le stesse conserveranno gli identificativi originari.

#### 5.6 Approvazione delle microzone

Come già osservato, la formazione delle microzone può essere impugnata da parte dell'ufficio, nel caso di predisposizione da parte del comune, ovvero dal comune stesso, nel caso di surrogazione da parte dell'ufficio del Dipartimento del territorio.

Le motivazioni sono da individuare unicamente nei profili di violazione dei

criteri definiti dal regolamento. Non sono, di contro, impugnabili le informazioni fornite dal comune nelle schede illustrative delle diverse microzone, comprese quelle concernenti i valori ed i redditi immobiliari, a meno che gli stessi non abbiano determinato la formazione del perimetro della microzona, oggetto di gravame.

Come e' noto, le risultanze del lavoro di formazione delle microzone devono essere approvate con specifica delibera del consiglio comunale.

Al riguardo, si precisa che una delibera con la quale si approva la costituzione di una sola microzona per l'intero territorio comunale e' coerente, sotto l'aspetto procedurale, con il dettato del regolamento.

Eventuali dissensi fra le parti, in materia di formazione di microzone, sono rimessi alla commissione censuaria provinciale, preventivamente alla definizione dei quadri tariffari.

In questi casi, gli uffici periferici nelle relazioni contenenti le osservazioni indirizzate alle commissioni censuarie provinciali, oltre alle specifiche motivazioni, devono citare gli estremi della richiesta di parere con cui il comune ha sentito - come previsto dall'art. 2, comma 3, del regolamento - il competente ufficio periferico del territorio ed i contenuti dello stesso parere.

Al fine di non ritardare le operazioni di approvazione dei nuovi estimi, gli uffici provinciali del territorio sono tenuti ad imprimere alle operazioni di formazione delle microzone, per i comuni che non abbiano provveduto in proprio, il massimo impulso affinche' queste siano completate, anche prima del termine previsto dal regolamento (centoventi giorni successivi ai nove mesi dall'entrata in vigore del regolamento), tenuto conto che l'operazione consiste, in genere, nel perfezionare l'articolazione del territorio gia' effettuata per la formazione dei prospetti di classamento utilizzati dalla procedura DOCSA. Al riguardo, si rammenta che le determinazioni dell'ufficio circa l'attivita' di microzonazione devono essere trasmesse al comune, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro e non oltre il termine di centoventi giorni sopra richiamato.

Alla conclusione delle operazioni di microzonazione per ogni comune, le relative delibere ovvero le determinazioni surrogatorie degli uffici, vengono comunque inviate per opportuna conoscenza (ed eventuale acquisizione di proposte in merito) alla commissione censuaria provinciale, unitamente alla definitiva formazione delle zone censuarie, come gia' precisato nel paragrafo 4.4 relativamente allo studio preliminare delle stesse zone censuarie.

Al fine di richiamare l'attenzione sulla cronologia delle attivita' da espletare, nell'allegato n. 6 sono elencate in forma sintetica le principali fasi procedurali previste per la formazione e definizione amministrativa delle microzone e zone censuarie, nonche' le relative tempistiche.

Al termine di ogni fase operativa (svolgimento delle conferenze istruttorie, invio ai comuni degli elaborati di sostegno, ricezione della zonizzazione effettuata dai comuni, formazione di microzone d'ufficio, accettazione della zonizzazione, determinazione delle commissioni censuarie provinciali ed acquisizioni dei relativi pareri) e ad operazioni ultimate, gli uffici provinciali del Dipartimento del territorio trasmettono alle competenti Direzioni compartimentali una specifica relazione, corredata di sintetici prospetti statistici.

Le Direzioni compartimentali cureranno altresì l'uniformita' e la coerenza delle suddette operazioni, segnatamente nelle zone di confine tra province limitrofe e riferiranno alla Direzione centrale del catasto, dei servizi geotopocartografici e della conservazione dei rr.ii. - Servizio tecnico III -, sulle attivita' esperite, al termine di ciascuna delle suddette fasi operative e sulla base di prospetti che saranno predisposti dalla suddetta Direzione centrale.

#### 5.7 Coordinamento delle operazioni

Per il coordinamento delle operazioni dell'intero processo revisionale, e' stata istituita - presso la Direzione centrale del catasto dei servizi geotopocartografici e di conservazione dei rr.ii. - una specifica commissione che opera attraverso tre distinti gruppi di lavoro.

Per le stesse finalita' presso ciascuna Direzione compartimentale, dovra' essere istituita una apposita commissione presieduta dal Direttore compartimentale o da un dirigente da questi delegato, e composta da

esperti in materia di estimo e catasto edilizio urbano. I nominativi dei soggetti designati dovranno essere resi noti a questa Direzione centrale ed agli uffici periferici interessati.

Le funzioni di responsabile del procedimento e di coordinamento delle attività presso ciascun ufficio provinciale, di norma, saranno assunte in prima persona dal dirigente; diversamente dovrà essere affidata ad un dirigente o funzionario particolarmente qualificato e professionalizzato.

Parimenti, dovrà essere designato un funzionario referente per i rapporti con la provincia, i comuni e le comunità montane, che potrà identificarsi anche con il funzionario responsabile del procedimento. Il nominativo del funzionario o dei funzionari sopra indicati dovranno essere comunicati ai suddetti enti, oltre che alla Direzione compartimentale competente.

Inoltre, saranno costituiti per ogni ufficio gruppi misti di lavoro, formati da tecnici ed operatori catastali ed erariali esperti di estimo urbano, anche al fine di una progressiva idoneizzazione dell'osservatorio dei valori immobiliari alle operazioni di revisione generale degli estimi e delle rendite catastali, nonché delle successive operazioni di aggiornamento a regime.

Le Direzioni compartimentali del territorio, ciascuna per la propria competenza, comunicheranno alla Direzione centrale del catasto i nominativi dei funzionari responsabili del procedimento, presso i dipendenti uffici periferici, nonché, ove diversi, dei referenti per gli enti locali. Dette Direzioni indiranno inoltre periodiche riunioni di coordinamento tra gli uffici dipendenti, al fine di verificare l'andamento dei lavori, l'unitarietà dei risultati e la coerenza soprattutto tra province confinanti. Le stesse Direzioni invieranno al Servizio tecnico III - Div. VII, della scrivente Direzione centrale, specifiche relazioni sull'andamento delle operazioni, a partire dal 30 gennaio p.v. e successivamente alle scadenze di ognuna delle fasi indicate nel precedente paragrafo per gli adempimenti a carico degli uffici periferici provinciali.

La Direzione centrale del catasto, dei servizi geotopocartografici e di conservazione dei rr.ii. curerà il coordinamento delle Direzioni compartimentali per quanto concerne le direttive generali e in particolare per salvaguardare l'unitarietà delle operazioni e delle risultanze sull'intero territorio nazionale.